



**ДВАДЦАТЬ ПЕРВЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ  
АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД**

ул. Суворова, д. 21, Севастополь, 299011, тел. 8 (8692) 54-74-95  
E-mail: info@21aas.arbitr.ru

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

**город Севастополь  
21 мая 2021 года**

**Дело № А84-4401/2020**

**Резолютивная часть постановления объявлена 19.05.2021  
Постановление изготовлено в полном объеме 21.05.2021**

Двадцать первый арбитражный апелляционный суд в составе председательствующего судьи Кузняковой С.Ю., судей Карева А.Ю., Лазарева С.Г., при ведении протокола и его аудиозаписи секретарем судебного заседания Волковой О.Л.,

с участием представителей от общества с ограниченной ответственностью «Али Баир» - Калинина Ю.А. по доверенности от 20.01.2021, Щёголева Т.В., генеральный директор, от Правительства Севастополя – Замятина М.О. по доверенности от 13.10.2020 № 8990/01-01-02.1-29/02/20, от Департамента по имущественным и земельным отношениям города Севастополя – Гладышева Ю.Е. по доверенности от 11.01.2021 № 8, от Управления государственной регистрации права и кадастра Севастополя - Подольный Д.А. по доверенности от 18.01.2021, от Законодательного Собрания города Севастополя – Чиркова О.Н. по доверенности от 23.01.2021 № 03-15/96, от Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя Сучу Я.С. по доверенности от 11.01.2021 № 01-33/1386-Д, от Департамента сельского хозяйства города Севастополя – Буркова Е.А. по доверенности от 14.01.2021 № 34/01-36-01-02/02/21,

в отсутствие Министерства экономического развития Российской Федерации, надлежащим образом извещенного о месте и времени судебного разбирательства,

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Али Баир» на решение Арбитражного суда города Севастополя от 27 января 2021 года по делу № А84-4401/2020, принятое по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Али Баир» об оспаривании распоряжения Департамента по имущественным и земельным отношениям города Севастополя, при участии третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, Управления государственной регистрации



права и кадастра Севастополя, Департамента сельского хозяйства города Севастополя, Правительства Севастополя, Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя, Законодательного Собрания города Севастополя, Министерства экономического развития Российской Федерации,

**установил:**

общество с ограниченной ответственностью «Али Баир» (далее по тексту – заявитель, общество) обратилось в Арбитражный суд города Севастополя с заявлением о признании незаконным распоряжения Департамента по имущественным и земельным отношениям города Севастополя (далее по тексту – Департамент, ДИЗО) от 23.05.2019 № 4521-РДЗ «Об определении категории земель в отношении земельных участков, категория которых не установлена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации» в части земельных участков с кадастровыми номерами 91:01:029001:88, 91:01:029001:118, 91:01:029001:87, 91:01:029001:119, 91:01:029001:113, 91:01:029001:58, 91:01:029001:151, 91:01:029001:85, 91:01:029001:21, 91:01:029001:66.

Определениями Арбитражного суда города Севастополя от 29.09.2020, от 02.12.2020 к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Управление государственной регистрации права и кадастра Севастополя, Департамент сельского хозяйства города Севастополя, Правительство Севастополя, Департамент архитектуры и градостроительства города Севастополя, Законодательное Собрание города Севастополя, Министерство экономического развития Российской Федерации.

Решением Арбитражного суда города Севастополя от 27 января 2021 года в удовлетворении заявления общества отказано.

Не согласившись с указанным судебным актом, общество подало апелляционную жалобу, в которой просит отменить решение Арбитражного суда города Севастополя от 27 января 2021 года, принять по делу новый судебный акт, которым удовлетворить заявленные требования. Полагает, что решение суда первой инстанции принято при неправильном применении норм материального права, а выводы, изложенные в решении не соответствуют фактическим обстоятельствам дела. По мнению заявителя, Законодательное Собрание города Севастополя не учло требования Минэкономразвития РФ в отношении содержания ст. 5 Закона города Севастополя от 25.07.2014 № 46-ЗС «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории города Севастополя» (далее- Закон № 46-ЗС), данная норма в существующей редакции не допускает существование земель различных категорий в границах города федерального значения Севастополя и это означает, что региональный законодатель не выполнил условия согласования законопроекта, на которые указало Минэкономразвития РФ, а не согласованные в предусмотренном порядке нормы являются не действующими; ст. 5 Закона 46-ЗС не



устанавливает никаких правил определения категории земель в зависимости от их расположения в границах населенных пунктов на территории города федерального значения Севастополя; в Генеральном плане 2005 единственной границей города Севастополя является граница города Севастополя как административно-территориальной единицы Украины и потому именно эта единственная граница является границей населенного пункта в смысле ст. 83 ЗК РФ. Граница города федерального значения Севастополь определяется и совпадает с границей населенного пункта города Севастополя, существовавшей на день вступления в силу Закона № 6-ФКЗ и неотделима от нее; земельные участки заявителя находятся в границах города федерального значения Севастополя, являющегося населенным пунктом, границы которого совпадают с границами населенного пункта города Севастополя на дату вступления в силу Федерального конституционного закона от 21.03.2014 № 6-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов Республики Крым и города федерального значения Севастополя» (далее – Закон № 6-ФКЗ) и ст. 83 ЗК РФ, ч. 1 ст.5 Закона 46-ЗС и в связи с чем, относятся к землям населенных пунктов, как и все земли в границах города федерального значения Севастополя.

Информация о принятии апелляционной жалобы к производству, движении дела, о времени и месте судебного заседания размещена арбитражным судом на официальном сайте Двадцать первого арбитражного апелляционного суда в сети Интернет по адресу [www.21aas.arbitr.ru](http://www.21aas.arbitr.ru) в соответствии с порядком, установленным [статьей 121](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В судебном заседании представители общества поддержали доводы, изложенные в апелляционной жалобе и пояснениях к ней.

От Департамента поступил отзыв на апелляционную жалобу, в судебном заседании его представитель против удовлетворения апелляционной жалобы возражала, просила решение суда первой инстанции оставить без изменения, апелляционную жалобу без удовлетворения, указывая на законность и обоснованность обжалуемого решения.

Представители третьих лиц в судебном заседании против удовлетворения апелляционной жалобы возражали, просили решение суда первой инстанции оставить без изменения, апелляционную жалобу без удовлетворения, указывая на законность и обоснованность обжалуемого решения.

Законность и обоснованность обжалуемого решения проверены в порядке [ст. ст. 266, 268](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее по тексту – АПК РФ). При этом судом апелляционной инстанции не установлены основания для его отмены или изменения, предусмотренные [ст. 270](#) АПК РФ.

Как следует из материалов дела и установлено судом, до 18.03.2014 физическим лицам в соответствии с законодательством Украины были предоставлены в собственность в соответствии со схемой распределения



земель КСП «Красный Октябрь» с целевым назначением – для ведения личного крестьянского хозяйства и товарного сельскохозяйственного производства, следующие земельные участки, расположенные на территории города Севастополя за границами населенных пунктов Орлиновского сельского Совета: площадью 3,4915 га № 334 (далее – земельный участок № 334); площадью 2,3938 га № 337 (далее – земельный участок № 337); площадью 1,9079 га № 338 (далее – земельный участок № 338); площадью 2,7913 га № 339 (далее – земельный участок № 339); площадью 1,9484 га № 340 (далее – земельный участок № 340); площадью 1,9077 га № 342 (далее – земельный участок № 342); площадью 1,9078 га № 344 (далее – земельный участок № 344); площадью 1,9078 га № 345 (далее – земельный участок № 345); площадью 1,9334 га № 346 (далее – земельный участок № 346); площадью 1,5785 га № 416 (далее – земельный участок № 416).

После 18.03.2014 сведения о вышеуказанных земельных участках были внесены в Единый государственный реестр недвижимости как о ранее учтенных объектах недвижимости, с присвоением им следующих кадастровых номеров: земельному участку № 334 - 91:01:029001:88; земельному участку № 337 - 91:01:029001:87; земельному участку № 338 - 91:01:029001:119; земельному участку № 339 - 91:01:029001:118; земельному участку № 340 - 91:01:029001:113; земельному участку № 342 - 91:01:029001:85; земельному участку № 344 - 91:01:029001:151; земельному участку № 345 - 91:01:029001:58; земельному участку № 346 - 91:01:029001:21; земельному участку № 416 - 91:01:029001:66 (далее вместе – земельные участки).

При этом, в разделе «категория земель» в отношении земельных участков внесены сведения «категория не установлена», а в разделе «разрешенное использование» - сведения согласно вышеуказанным целевым назначениям.

Впоследствии, как указывает общество и не оспаривается иными участниками судебного процесса, право собственности на земельные участки перешло к ООО «Али Баир». Данный факт также установлен вступившим в законную силу решением Арбитражного суда города Севастополя от 31.08.2020 по делу № А84-523/2020.

23.05.2019 ДИЗО издало распоряжение № 4521-РДЗ «Об определении категории земель в отношении земельных участков, категория которых не установлена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации» (далее – Распоряжение № 4521), согласно которому земельные участки, указанные в приложении № 1 к этому распоряжению, в том числе земельные участки с кадастровыми номерами 91:01:029001:88, 91:01:029001:118, 91:01:029001:87, 91:01:029001:119, 91:01:029001:113, 91:01:029001:58, 91:01:029001:151, 91:01:029001:85, 91:01:029001:21, 91:01:029001:66, отнесены к категории земель - «земли сельскохозяйственного назначения».



Полагая, что указанное распоряжение является незаконным, общество обратилось в арбитражный суд в порядке главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации с настоящим заявлением.

В обоснование своих требований общество указывает, что установленная оспариваемым распоряжением категория земель («земли сельскохозяйственного назначения») нарушает его права и законные интересы в сфере предпринимательской деятельности, поскольку препятствует изменению вида разрешенного использования земельных участков и реализации инвестиционного проекта «Воспитательно – образовательный комплекс Алибаирский лицей».

Удовлетворяя заявленные требования, суд первой инстанции пришел к выводу, что поскольку земельные участки расположены вне границ населенных пунктов, перечень которых установлен приложением 3 к Закону города Севастополя от 03.06.2014 № 19-ЗС «Об административно-территориальном устройстве города Севастополя» (далее – Закон № 19-ЗС), статьями 4, 7 Закона города Севастополя от 03.06.2014 № 17-ЗС «Об установлении границ и статусе муниципальных образований в городе Севастополе» (далее - Закон № 17-ЗС), и до вступления в силу Закона № 6-ФКЗ относились к категории земель сельскохозяйственного назначения, то в силу пункта 2 части 1 статьи 5 Закона № 46-ЗС эти земельные участки правомерно отнесены ДИЗО к категории земель сельскохозяйственного назначения, в связи с чем, оспариваемое распоряжение в части отнесения земельных участков с кадастровыми номерами 91:01:029001:88, 91:01:029001:118, 91:01:029001:87, 91:01:029001:119, 91:01:029001:113, 91:01:029001:58, 91:01:029001:151, 91:01:029001:85, 91:01:029001:21, 91:01:029001:66 к категории земель сельскохозяйственного назначения соответствует требованиям действующего законодательства, регулирующего земельные отношения на территории города федерального значения Севастополя.

Апелляционная коллегия, исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства в порядке статьи 71 АПК РФ, пришла к следующим выводам.

В соответствии с [частью 1 статьи 198](#), [частью 4 статьи 200](#), [частью 2 и частью 3 статьи 201 АПК РФ](#), а также разъяснениями, изложенными в [пункте 6 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 № 6/8](#) «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», ненормативный правовой акт может быть признан недействительным, а решения и действия незаконными при одновременном их несоответствии закону и нарушении прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

В силу пункта 1 статьи 7 ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на категории, в том числе земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов.





Пунктом 1 статьи 77 ЗК РФ установлено, что землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

Согласно статье 83 ЗК РФ землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий.

Из приведенных требований земельного законодательства следует, что все земли, расположенные в границах населенных пунктов, относятся к категории земель населенных пунктов. Иные категории земель, в том числе сельскохозяйственного назначения, могут быть установлены только для земельных участков, расположенных за границами населенных пунктов.

В соответствии с частью 1.1 статьи 12.1 Закона № 6-ФКЗ до 1 января 2023 года на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя особенности регулирования имущественных и земельных отношений, а также отношений в сфере кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним могут быть установлены нормативными правовыми актами Республики Крым и нормативными правовыми актами города федерального значения Севастополя по согласованию с федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление нормативно-правового регулирования в соответствующей сфере.

Особенности регулирования земельных и иных имущественных отношений, а также отношений в сфере государственного кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество на территории города Севастополя установлены Законом № 46-ЗС, который является действующим и в установленном законом порядке не признан утратившим силу или не соответствующим нормам федеральных законов.

Частью 1 статьи 5 Закона № 46-ЗС установлено, что категории земель, к которым отнесены земельные участки, установленные до вступления в силу Закона № 6-ФКЗ, признаются категориями земель, установленными Земельным кодексом Российской Федерации, по следующему правилу: жилой и общественной застройки - землями населенных пунктов; сельскохозяйственного назначения, а также земельные участки, предоставленные для дачного строительства из состава земель рекреационного назначения, - землями сельскохозяйственного назначения, а в границах населенных пунктов - землями населенных пунктов.

В соответствии с частью 2 статьи 5 Закона № 46-ЗС особенности отнесения земельного участка к соответствующей категории земель на основании настоящей статьи устанавливаются нормативным правовым актом Правительства Севастополя. Перевод земель и земельных участков из одной категории в другую осуществляется на основании нормативного правового



акта Правительства Севастополя, за исключением случаев, установленных частью 3 настоящей статьи.

Из приведенных требований статьи 5 Закона № 46-ЗС вытекает, что одной из особенностей регулирования земельных отношений на территории города федерального значения Севастополя является правило, по которому категория земель населенных пунктов устанавливается не для всех земельных участков, расположенных в границах субъекта Российской Федерации - города федерального значения Севастополя, а только для тех земельных участков, которые расположены в границах населенных пунктов, входящих в состав города федерального значения Севастополя.

Иными словами, как верно отмечено судом первой инстанции, использованное в ЗК РФ понятие «населенный пункт» подлежит применению к границам населенных пунктов, входящих в состав города федерального значения Севастополь, а не к самим границам города федерального значения Севастополь, как субъекта Российской Федерации.

Исходя из приложения 3 к Закону № 19-ЗС, статей 4, 7 Закона № 17-ЗС в границах субъекта Российской Федерации - города федерального значения Севастополя находятся городские населенные пункты и сельские населенные пункты, в том числе село Орлиное.

При этом, по правилу части 3 статьи 5 Закона № 46-ЗС до установления границ населенных пунктов в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации границы населенных пунктов определяются в соответствии с документацией по землеустройству, утвержденной в установленном порядке до вступления в силу Закона № 6-ФКЗ, а в случае ее отсутствия - в соответствии с генеральными планами населенных пунктов и детальными планами территории, утвержденными в установленном порядке до вступления в силу Закона № 6-ФКЗ.

Таким образом, в силу пункта 2 части 1 статьи 5 Закона № 46-ЗС, земельные участки, отнесенные до вступления в силу Закона № 6-ФКЗ к категории земель сельскохозяйственного назначения и расположенные на территории города федерального значения Севастополя, но вне границ населенных пунктов, перечень которых установлен приложением 3 к Закону № 19-ЗС, статьями 4, 7 Закона № 17-ЗС, признаются землями сельскохозяйственного назначения (статья 77 ЗК РФ). Земельные же участки, отнесенные до вступления в силу Закона № 6-ФКЗ к категории земель сельскохозяйственного назначения и расположенные в границах населенных пунктов, находящихся на территории города федерального значения Севастополя, подлежат отнесению к землям населенных пунктов (статья 83 ГК РФ).

Судом установлено и материалами дела подтверждено, что принадлежащие заявителю земельные участки с целевым назначением (использованием) «для ведения личного крестьянского подсобного хозяйства» и «для ведения товарного сельскохозяйственного производства» до вступления в силу Закона № 6-ФКЗ относились к категории земель сельскохозяйственного назначения (пункт «а» части 1 статьи 19, статья 22



Земельного кодекса Украины, коды 01.01, 01.03 Классификации видов целевого назначения земель, утвержденного приказом Государственного комитета Украины по земельным ресурсам от 23.07.2010 № 548).

Непосредственно из адресов земельных участков, присвоенных в соответствии с действовавшей на территории города Севастополя до вступления в силу Закона № 6-ФКЗ градостроительной документации, следует, что эти земельные участки находятся за границами населенных пунктов Орлиновского сельского Совета.

Доказательств того, что земельные участки общества находятся в границах населенного пункта Орлиновского сельского Совета или иного населенного пункта, заявителем не представлено.

Довод заявителя о том, что земельные участки находятся в пределах населенного пункта города федерального значения Севастополя в связи с чем их можно перевести в категорию земель населенных пунктов отклоняется апелляционной коллегией поскольку исходя из такой позиции общества, все земли, находящиеся на территории города федерального значения Севастополя можно отнести только к категории земель населенных пунктов, что само по себе является неразумным. При этом апелляционная коллегия отмечает, что заявителем подменяются понятия «граница города федерального значения Севастополя» и «граница населенного пункта», входящего в состав города.

На основании вышеизложенного, поскольку земельные участки расположены за границам населенных пунктов, перечень которых установлен приложением 3 к Закону № 19-ЗС, статьями 4, 7 Закона № 17-ЗС, и до вступления в силу Закона № 6-ФКЗ относились к категории земель сельскохозяйственного назначения, суд первой инстанции пришел к обоснованному выводу, что в силу пункта 2 части 1 статьи 5 Закона № 46-ЗС эти земельные участки правомерно отнесены к категории земель сельскохозяйственного назначения, в связи с чем, оспариваемое распоряжение в части отнесения земельных участков с кадастровыми номерами 91:01:029001:88, 91:01:029001:118, 91:01:029001:87, 91:01:029001:119, 91:01:029001:113, 91:01:029001:58, 91:01:029001:151, 91:01:029001:85, 91:01:029001:21, 91:01:029001:66 к категории земель сельскохозяйственного назначения соответствует требованиям действующего законодательства, регулирующего земельные отношения на территории города федерального значения Севастополя.

Таким образом, поскольку отсутствует необходимая совокупность условий, установленная частью 1 статьи 198 АПК РФ, судом первой инстанции правомерно отказано в удовлетворении заявленных требований.

Иные доводы апелляционной жалобы изучены и не приняты судом во внимание, как не имеющие значение для оценки спорных правоотношений.

Суд апелляционной инстанции считает необходимым отметить, что то обстоятельство, что в судебном акте не отражены все имеющиеся в деле доказательства либо доводы участвующих в деле лиц, не свидетельствует об отсутствии их надлежащей судебной оценки и проверки (Определения ВС





РФ от 05.07.2016 N 306-КГ16-7326, от 06.10.2017 N 305-КГ17-13953, от 19.10.2017).

Нарушений норм процессуального права, являющихся в силу **части 4 статьи 288** Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации безусловным основанием для отмены судебных актов, не установлено.

Расходы по оплате госпошлины за рассмотрение апелляционной жалобы общества в соответствии со статьей 110 АПК РФ относятся на ее заявителя.

Руководствуясь ст. 266, ст. 268, п. 1 ст. 269, ст. 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

**постановил:**

решение Арбитражного суда города Севастополя от 27 января 2021 года по делу № А84-4401/2020 оставить без изменения, апелляционную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Али Баир» – без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу с момента его принятия и может быть обжаловано в Арбитражный суд Центрального округа в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия в порядке, установленном статьей 275 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

**Председательствующий**

**С.Ю. Кузнецова**

**Судьи**

**А.Ю. Карев**

**С.Г. Лазарев**

